

**UCHWAŁA NR XXXVII/258/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek,
gmina Łochów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/106/2019 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 9 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r. oraz zmienionego Uchwałami Rady Miejskiej w Łochowie Nr XLIII/413/2006 z dnia 6 września 2006 r., Nr VI/33/2015 z dnia 25 lutego 2015 r., Nr IV/25/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r., Nr IV/26/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Miejska w Łochowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki do uchwały o numerach od 1 do 7.

2. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, zgodnie z załącznikami do uchwały o numerach od 1 do 7, obejmują:

- 1) działki nr ewid. 120, 112/6, 112/5, 112/4, 112/3, 112/10, 112/9, 112/8, 112/7, 110, 90, 111/9, 104/7, 84, 83/2 – obszar 1, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) działki nr ewid. 281, 284 – obszar 2, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) działkę nr ewid. 297 – obszar 3, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) działki nr ewid. 108/2, 106/1 – obszar 4, zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały;
- 5) działkę nr ewid. 750 – obszar 5, zgodnie z załącznikiem nr 5 do uchwały;
- 6) działki nr ewid. 828, 898 oraz część działki nr ewid. 897 – obszar 6, zgodnie z załącznikiem nr 6 do uchwały;
- 7) działki nr ewid. 675/1, 675/2 – obszar 7, zgodnie z załącznikiem nr 7 do uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załączniki o numerach od 1 do 7).

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 8;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Łochów stanowiące załącznik nr 9;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 10.

§ 2.

Ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości w metrach;
- 6) drzewa do zachowania.

§ 3.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym przeznaczenie terenu może się składać z przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, ustalony planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć logiczny system porządku barw Natural Colour System, opracowany przez NCS Colour AB, stanowiący jeden z powszechnie stosowanych systemów opisu barw, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, przy czym dwie pierwsze cyfry zapisu numerycznego barwy określają procentową domieszkę czerni, a dwie kolejne cyfry określają stopień chromatyczności;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.

1. Ustala się symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – **RM**;
- 4) tereny rolnicze – **R**;
- 5) teren infrastruktury wodociągowej – **W**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – **IT**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym pierwsza cyfra oznacza numer obszaru, litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 11 uchwały.

4. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem **W** oraz teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **IT**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **RM**, **W** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) ściany o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U** ustala się dachy:
 - a) geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe, w tym dwuspadowe z naczółkami i mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) geometria dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,

- c) pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - d) kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny,
 - e) dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakaz stosowania jednakowego dla obu segmentów kształtu dachu, spadku głównych połaci dachowych, koloru pokrycia dachu oraz poziomego położenia głównej kalenicy dachu;
- 3) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **RM** ustala się dachy:
- a) geometria dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe lub wielospadowe, w tym dwuspadowe z naczółkami i mansardowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) geometria dla pozostałych budynków: dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - c) pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - d) kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny;
- 4) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **W** ustala się dachy:
- a) geometria: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - b) pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - c) kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny;
- 5) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U, RM** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **W**:
 - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - w formie wolno stojących masztów lub pylonów o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu;
- 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - d) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem poszczególnych terenów;
- c) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska i 2151 Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały,
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów oznaczonych symbolami **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **RM** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zagrodowej,
- f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **1-MN/U1** i **1-IT1** wskazuje się drzewa do zachowania,
- b) ustala się ochronę Otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w granicach której jest położony cały obszar planu, poprzez zakaz:
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7.

Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8.

1 Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2-MN1, 6-MN1, 7-MN1 – 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1-MN/U1, 1-MN/U2, 1-MN/U3, 1-MN/U4, 1-MN/U5, 1-MN/U6, 1-MN/U7, 1-MN/U8, 1-MN/U9:
 - dla zabudowy w formie wolno stojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3-MN/U1 – 1000 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami 4-MN/U1, 4-MN/U2, 4-MN/U3, 5-MN/U1:
 - dla zabudowy w formie wolno stojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 2-RM1 – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 1-W1 – 7500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2-MN1, 6-MN1, 7-MN1 – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1-MN/U1, 1-MN/U2, 1-MN/U3, 1-MN/U4, 1-MN/U5, 1-MN/U6, 1-MN/U7, 1-MN/U8, 1-MN/U9, 3-MN/U1, 4-MN/U1, 4-MN/U2, 4-MN/U3, 5-MN/U1:
 - dla zabudowy w formie wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy w formie bliźniaczej – 12 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 2-RM1 – 18 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1-W1 – 70 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°.

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9.

Na terenach oznaczonych symbolami **R** i **IT** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 6.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 10.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **5-MN/U1** z drogi oznaczonej symbolem **5-KDD1**,
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **7-MN1** istniejącym zjazdem.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - c) dla obiektów usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 2) przy obiektach usługowych i wydzielonych lokalach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal użytkowy;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się realizowanie nowych wodociągów o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) dla zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolami **2-MN1, 2-RM1, 3-MN/U1**, dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - c) dla zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolami **2-MN1, 2-RM1, 3-MN/U1**, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że obszar oddziaływania przedsięwzięcia nie będzie wykraczał poza działkę budowlaną,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się realizowanie nowych przewodów sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - f) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych, do ziemi lub do zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

- i) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenów dróg publicznych (**KDL, KDD**) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych i do ziemi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- c) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm,
- d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła i odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
- b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
- c) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich remontów, przebudowy lub likwidacji,
- d) dopuszcza się napowietrzne sieci oraz przyłącza niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej położonej w granicach planu lub poza jego granicami,
- e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- f) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
- b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- c) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- d) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt. 5.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg, o ile nie uniemożliwi to zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolami **1-MN/U1, 1-MN/U2, 1-MN/U3, 1-MN/U4, 1-MN/U5, 1-MN/U6, 1-MN/U7, 1-MN/U8, 1-MN/U9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolno stojącej,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego i garażowego jako segmentu w zabudowie bliźniaczej lokalizowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką,
 - f) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - n) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomom terenu,

- o) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczby kondygnacji, kształtu dachu dopuszcza się przebudowę z zachowaniem dotychczasowej formy dachu, liczby kondygnacji oraz parametrów zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy w formie wolno stojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **1-W1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - h) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 7500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **1-IT1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolami **1-KDL1**, **1-KDL2** i **1-KDL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1-KDL1 – od 10 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1-KDL2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1-KDL3 – w granicach planu od 1,4 m do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolami **1-KDD1** oraz **1-KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1-KDD1 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1-KDD2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **2-MN1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,

- l) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu,
 - m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie liczby kondygnacji dopuszcza się przebudowy z zachowaniem dotychczasowej liczby kondygnacji;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **2-RM1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - pozostałej zabudowy, w tym gospodarczej i garażowej – 1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - h) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **2-KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 4 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **3-MN/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolno stojącej,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej dopuszcza się realizację budynku gospodarczego i garażowego jako segmentu w zabudowie bliźniaczej lokalizowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką,
 - f) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 25% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - n) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **3-R1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **3-KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 2,8 m do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 4) symbolami **4-MN/U1**, **4-MN/U2**, **4-MN/U3**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolno stojącej,
- c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
- e) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
- dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

m) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu,

n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz kształtu dachu dopuszcza się przebudowy z zachowaniem dotychczasowej formy dachu, wysokości budynku, liczby kondygnacji;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy w formie wolno stojącej – 800 m²,
- b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 4) symbolem **4-R1**, ustala się

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 5 pkt 6;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 4) symbolami **4-KDL1, 4-KDL2, 4-KDL3, 4-KDL4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4-KDL1 – w granicach planu od 2,7 m do 3,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4-KDL2 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4-KDL3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4-KDL4 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 5) symbolem **5-MN/U1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolno stojącej,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2 kondygnacje, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - m) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu,
 - n) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz kształtu dachu dopuszcza się przebudowę z zachowaniem dotychczasowej formy dachu, wysokości budynku, liczby kondygnacji;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy w formie wolno stojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 5) symbolem **5-KDD1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 6) symbolem **6-MN1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

- d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) poziom parteru nie wyżej niż 70 cm nad poziomem terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 6) symbolem **6-KDL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 3,6 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 7) symbolem **7-MN1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 9 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) poziom parteru nie wyższy niż 70 cm nad poziomem terenu,
 - m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie kształtu dachu dopuszcza się przebudowy z zachowaniem dotychczasowej formy dachu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 32.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, RM** stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 33.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łochowie

Sławomir Piotr Ryszawa

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Łochowie podjęła Uchwałę Nr XIII/106/2019 z dnia 9 października 2019 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów. Zasięgiem planu miejscowego objęto 7 obszarów, obejmujących łącznie powierzchnię 6,73 ha, tj.:

- 1) działki nr ewid. 120, 112/6, 112/5, 112/4, 112/3, 112/10, 112/9, 112/8, 112/7, 110, 90, 111/9, 104/7, 84, 83/2 – obszar 1;
- 2) działki nr ewid. 281, 284 – obszar 2;
- 3) działkę nr ewid. 297 – obszar 3;
- 4) działki nr ewid. 108/2, 106/1 – obszar 4;
- 5) działkę nr ewid. 750 – obszar 5;
- 6) działki nr ewid. 828, 898 oraz część działki nr ewid. 897 – obszar 6;
- 7) działki nr ewid. 675/1, 675/2 – obszar 7.

Obszary 1, 2, 4, 5, 7 obejmują swym zasięgiem zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i tereny otwarte. Zidentyfikowana zabudowa występuje w formie wolno stojącej, posiada od 1 do maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych (wraz z poddaszem użytkowym). Ponadto w obszarze 1 znajduje się stacja uzdatniania wody (pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu wiejskiego „Ostrówek” oraz na odprowadzenie wód popłucznych do rowu melioracyjnego R - 5/5 z dnia 14.11.2011 r, znak ŚRB. 6341.41.2011.AM). Pozostałe obszary 3 i 6 stanowią w całości tereny otwarte. Powyższe obszary posiadają dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej. Poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej znajduje się obszar 2 i 3, pozostałe tereny są uzbrojone w przedmiotową sieć lub znajdują się w jej bliskim sąsiedztwie. Teren planu w jest położony w granicach otuliny Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu nie występują formy ochrony przyrody.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują 3 akty planistyczne:

- 1) *Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Ostrówek Węgrowski w granicach administracyjnych, w gminie Łochów, stanowiący zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łochów w części dotyczącej wsi Ostrówek, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Łochowie Nr XVII/120/2000 z dnia 29 marca 2000 roku – obszary 1, 2, 4, 5, 7, większość obszaru 6,*
- 2) *Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrówek, zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Łochowie Nr VII/45/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 roku – pozostała część obszaru 6,*
- 3) *Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrówek Węgrowski, w granicach administracyjnych, w gminie Łochów, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w części dotyczącej*

wsí Ostrówek Węgrowski, zatwierdzona uchwałą Nr XVII/106/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku – obszar 3.

Zgodnie z uchwałą intencyjną w sprawie sporządzenia planu miejscowego przystępuje się do jego opracowania na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości. Przedmiotowe wnioski złożono przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia sporządzenia planu, a więc przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania. W granicach opracowania przewidziano zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmianę lokalizacji projektowanej drogi lokalnej.

W odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, osoby fizycznej oraz inne podmioty prawne nie złożyły wniosków do projektu planu.

Analiza polityki przestrzennej gminy Łochów wyrażona w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów*, wykazała, że obszary objęte opracowaniem, w większości obejmują tereny wskazane do rozwoju zabudowy, tj.:

- 1) DM/U - rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wysokość zab., niska, intensywność 0,5, pow. biol. czyn 0,6,
- 2) DMr - rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa,
- 3) DMr (Mn) - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna, min. pow. działki 1000, wysokość zab., parter + poddasze, intensywność 0,3, pow. biol. czyn 0,7,
- 4) DMn - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna, min. pow. działki 1000, wysokość zab., parter + poddasze, intensywność 0,3, pow. biol. czyn 0,7.

Ponadto studium wskazuje w graniach planu:

- 1) w północnej części obszaru 3 oraz w południowym fragmencie obszaru 4 – chronione kompleksy użytków zielonych i ciągów dolinnych oznaczone symbolem D R1. Symbol ten, zgodnie z tekstem studium, oznacza: tereny użytków rolnych – bez zabudowy,
- 2) w obszarze 1 – teren zabudowy systemu infrastruktury technicznej.

Parametry zabudowy określone w studium nie pozostają w korelacji z wskaźnikami określonymi *Miejscowym Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Ostrówek Węgrowski w granicach administracyjnych, w gminie Łochów, stanowiący zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łochów w części dotyczącej wsi Ostrówek*, w szczególności w zakresie liczby kondygnacji. Powyższy plan miejscowy dopuszcza realizację 2 kondygnacji plus poddasza użytkowego, podczas gdy w studium określa maksymalną liczbę kondygnacji na niższym poziomie.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, ponieważ w jego granicach nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ww. ochroną;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w jego granicach nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ w jego granicach nie występują wyszczególnione tereny i obiekty.

W planie wskazano przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – RM;
- 4) tereny rolnicze – R;
- 5) teren infrastruktury wodociągowej – W;
- 6) teren infrastruktury technicznej – IT;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

Dla działek ewidencyjnych nr 281 (obszar 2), 297 (obszar 3), 108/2, 106/1 (obszar 4), 750 (obszar 5) uzyskano stosowne zgody na zmianę ich przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja nr 80/2020 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 01.12.2020 r.).

Obsługę komunikacyjną zapewniono z istniejących i projektowanych dróg publicznych. Wskazany układ kontumacyjny stanowi kontynuację ustalonego w obowiązujących planach miejscowych, przy czym w obszarze 1 skorygowano przebieg dróg publicznej klasy lokalnej oraz w obszarach 2, 3 i 6 poszerzono dogi publiczne klasy lokalnej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, a także kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone inwentaryzacją urbanistyczną i oceną istniejącego stanu zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Łochowa ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono wpływ zmiany przeznaczenia na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni, stanu własności i władania nieruchomościami.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu, procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do opiniowania i uzgodnień właściwym organom. Dla przedmiotowych dokumentów Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała opinię w dniu 06.04.2020 r.

W dniach od 03.02.2021 r. do 26.02.2021 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie przedmiotowego wyłożenia, w dniu 17.02.2021 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Łochowa.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania

na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag oraz wniosków w formie i terminie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko``.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łochów została przyjęta Uchwałą NR XVI/114/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r. Przedmiotowy dokument wykazał, że obowiązujące w granicach opracowania plany miejscowe są w całości lub częściowo nieaktualne. Mając na względzie powyższe, opracowanie przedmiotowego projektu planu jest zgodne z wynikami ww. dokumentu.

Uchwalanie opracowywanego projektu planu przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy. Największe prognozowane dochody będą wynikać ze wzrostu kwot podatku od nieruchomości, który jest prognozowany na nowych terenach inwestycyjnych wskazanych w projekcie planu oraz z renty planistycznej.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 9 do niniejszej uchwały.

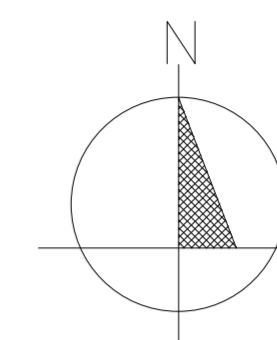


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 - OBSZAR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2021 R.

SKALA 1:1000

10 25 50 100



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- tereny mieszkaniowo-usługowe
- tereny zabudowy elementów systemu infrastruktury technicznej
- strefy ograniczonego użytkowania
- drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne

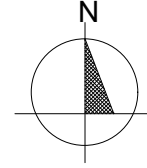
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 25.3 — odległości w metrach
- drzewa do zachowania
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- W — teren infrastruktury wodociągowej
- IT — teren infrastruktury technicznej
- KDL — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

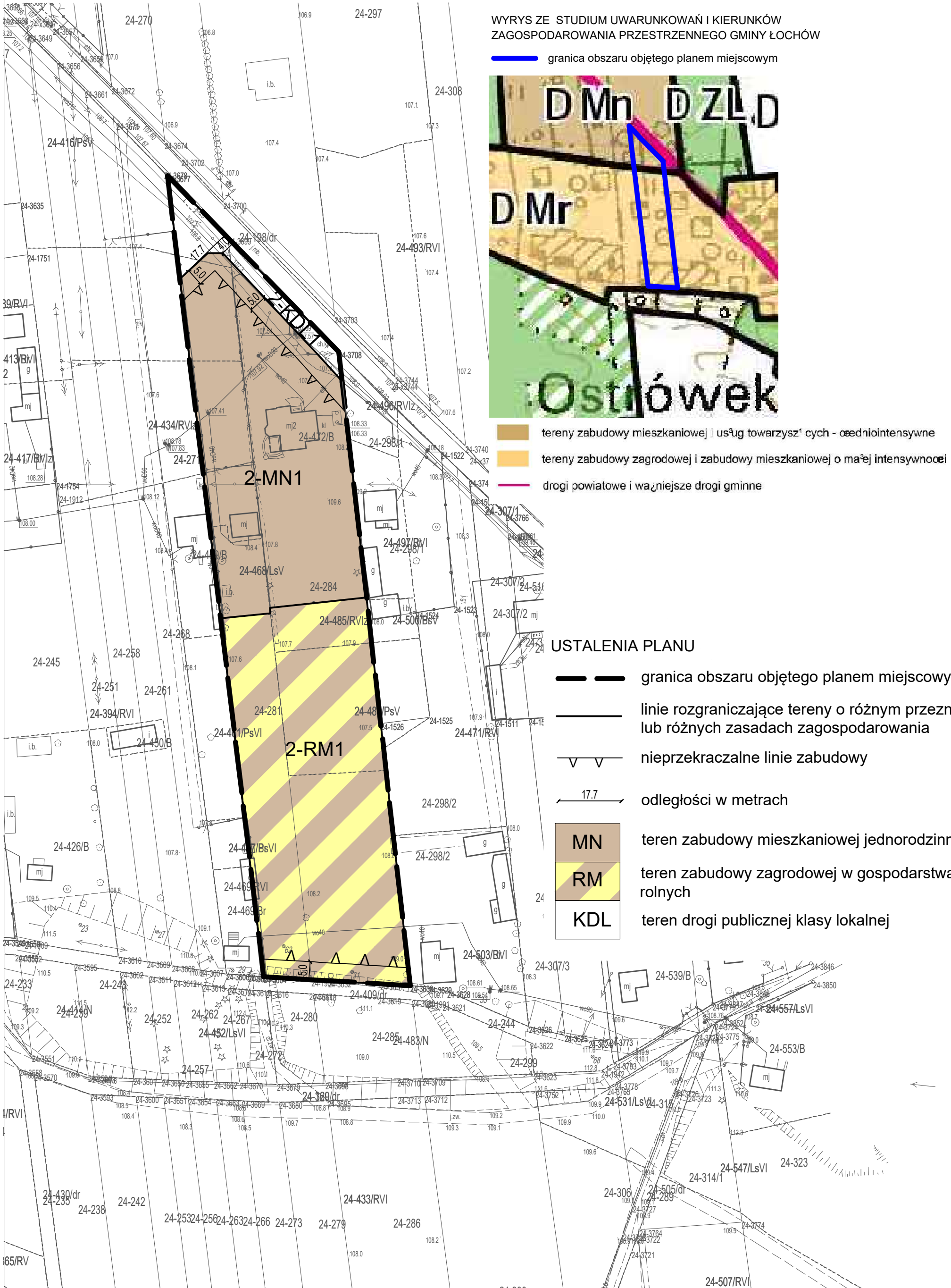
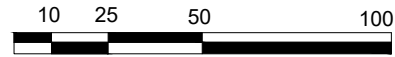


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZALĄCZNIK NR 2 - OBSZAR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2021 R.



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących - ośrodkowe
- tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej o małej intensywności
- drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne

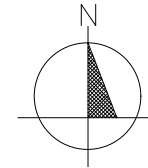
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ∇∇ nieprzekraczalne linie zabudowy
- 17.7 odległości w metrach
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- KDL** teren drogi publicznej klasy lokalnej

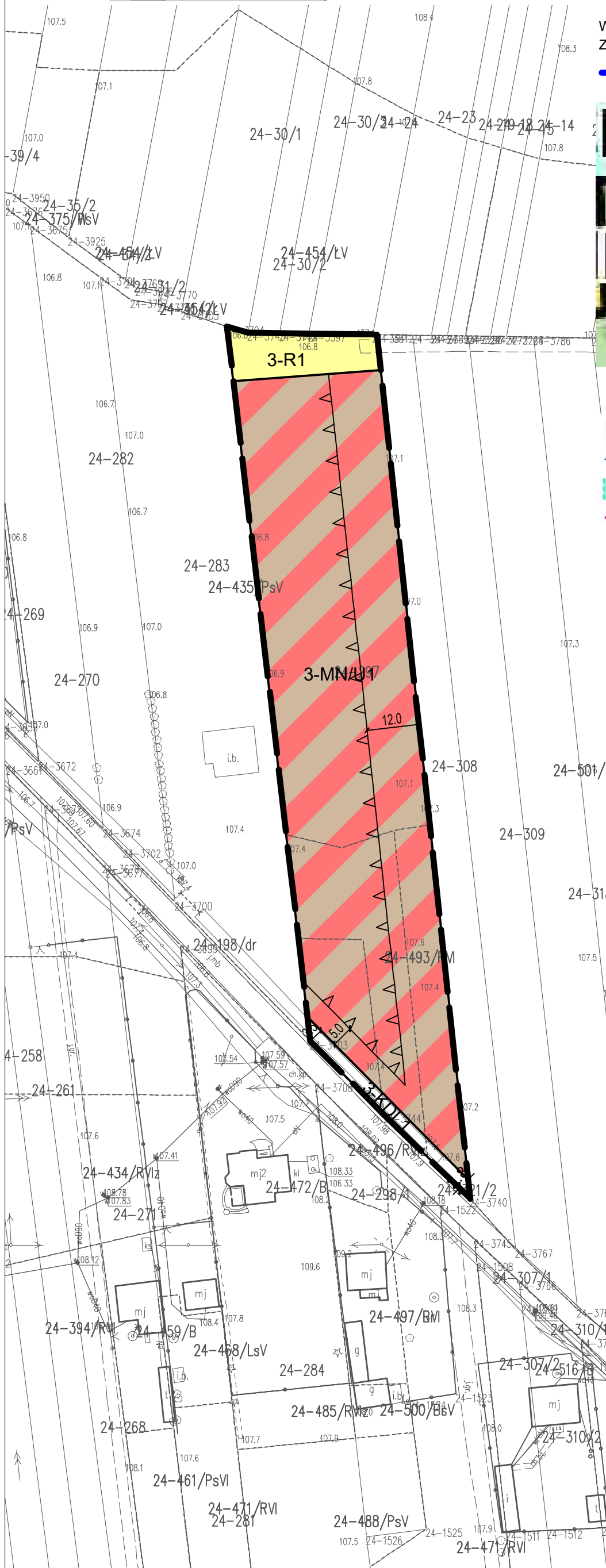
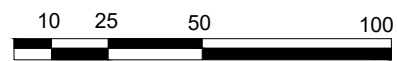


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 3 - OBSZAR 3
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2021 R.

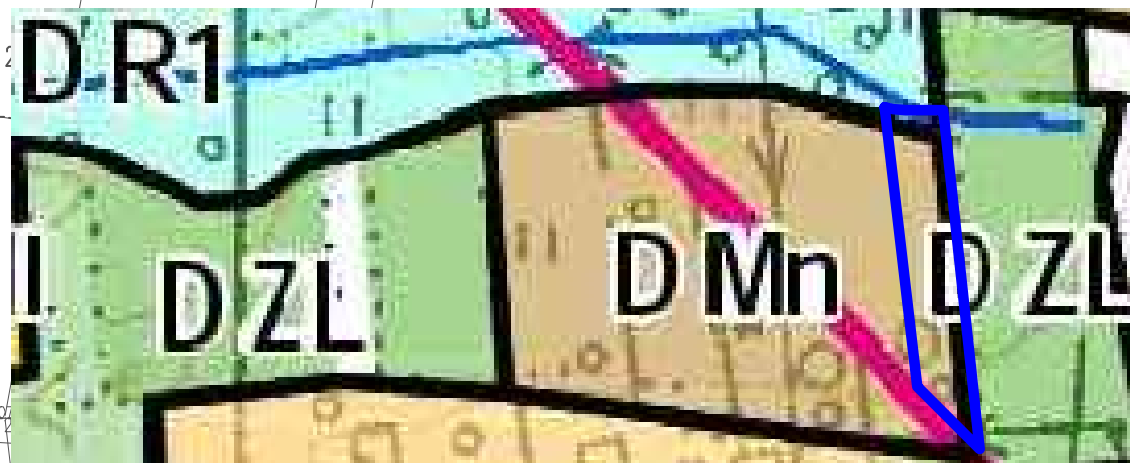


SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących - ośrodkowe
- ważniejsze ciekі wodne
- chronione kompleksy użytków zielonych i 1 gów dolinnych
- drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne

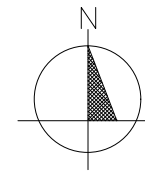
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 17.7 — odległości w metrach
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- R — teren rolniczy
- KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej

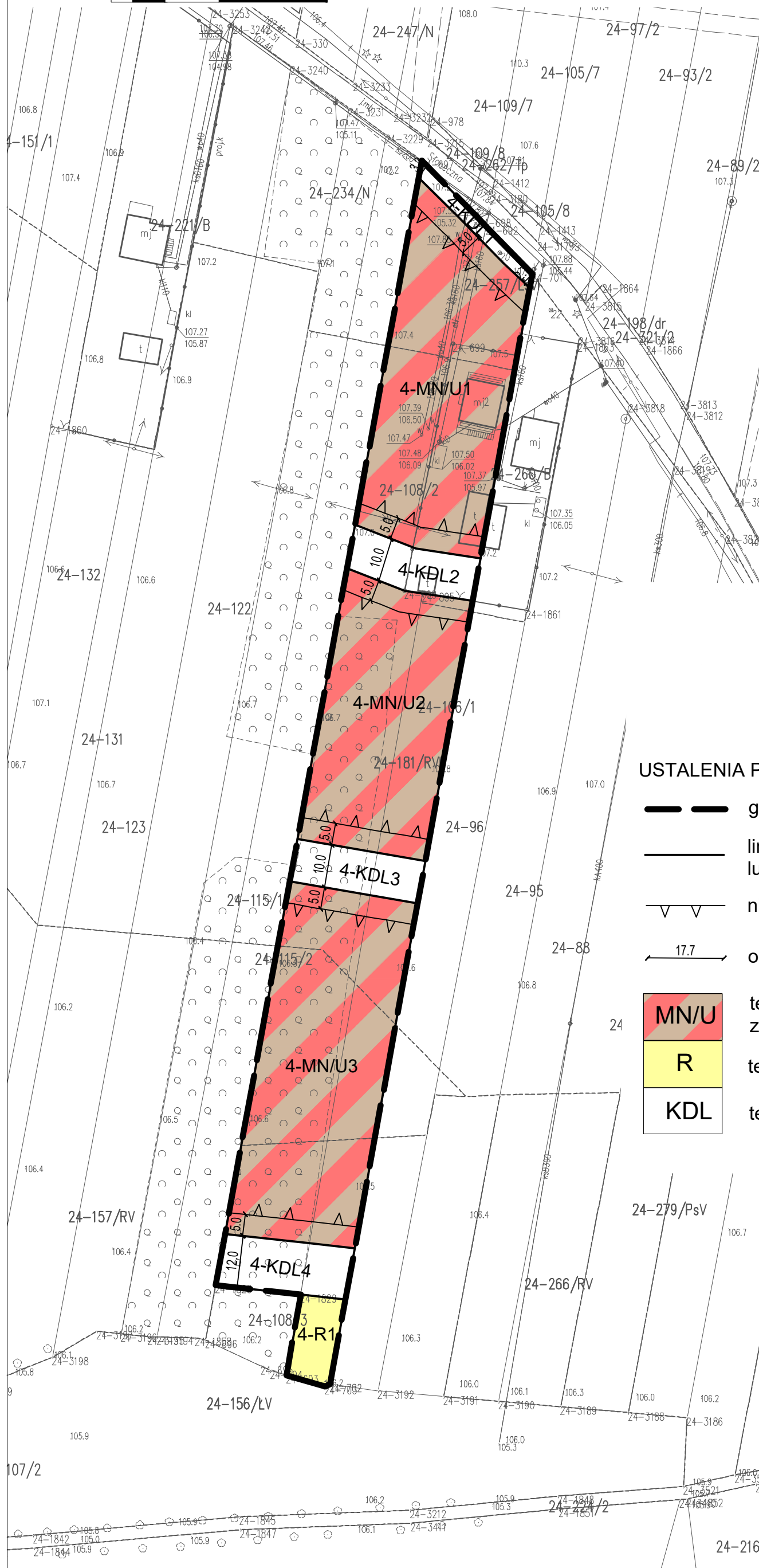


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 4 - OBSZAR 4
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIEŚNIA 2021 R.



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



- tereny mieszkaniowo-usługowe
- chronione kompleksy użytków zielonych ci' gów dolinnych
- drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne

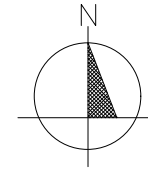
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 17.7 odległości w metrach
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- R teren rolniczy
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej

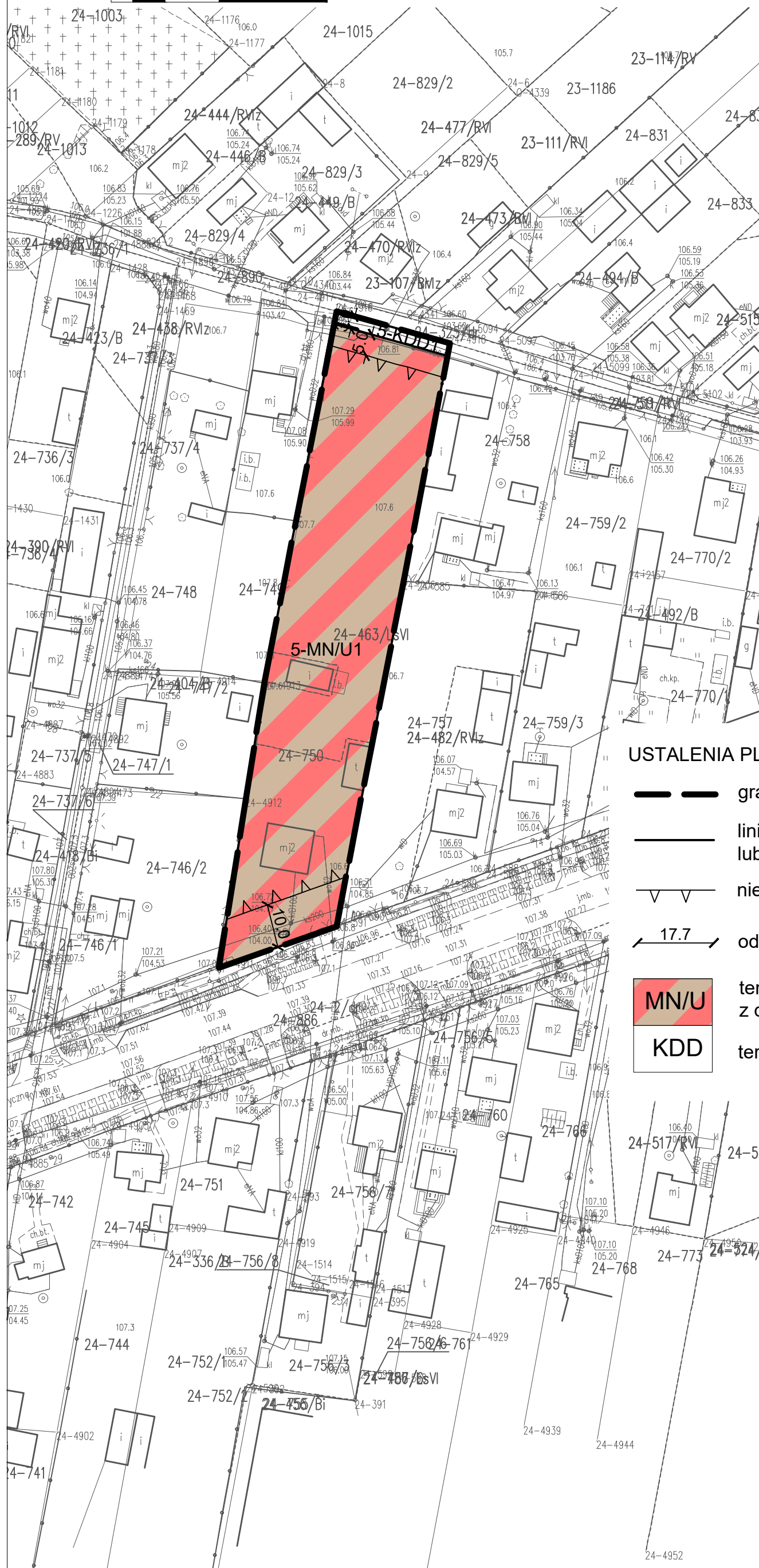


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 5 - OBSZAR 5
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIEŃNIA 2021 R.

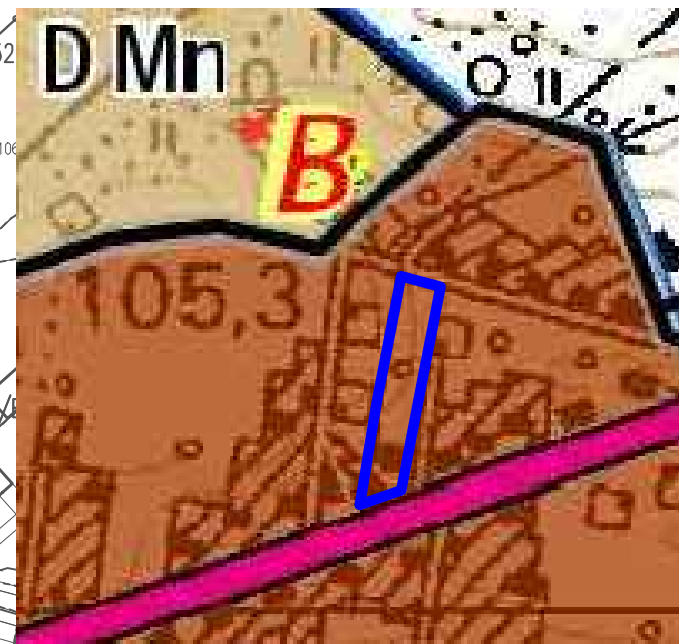


SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



— tereny mieszkaniowo-usługowe
— drogi krajowe

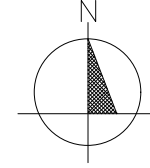
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ∇∇ nieprzekraczalne linie zabudowy
- 17.7 odległości w metrach
- MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- KDD** teren drogi publicznej klasy dojazdowej

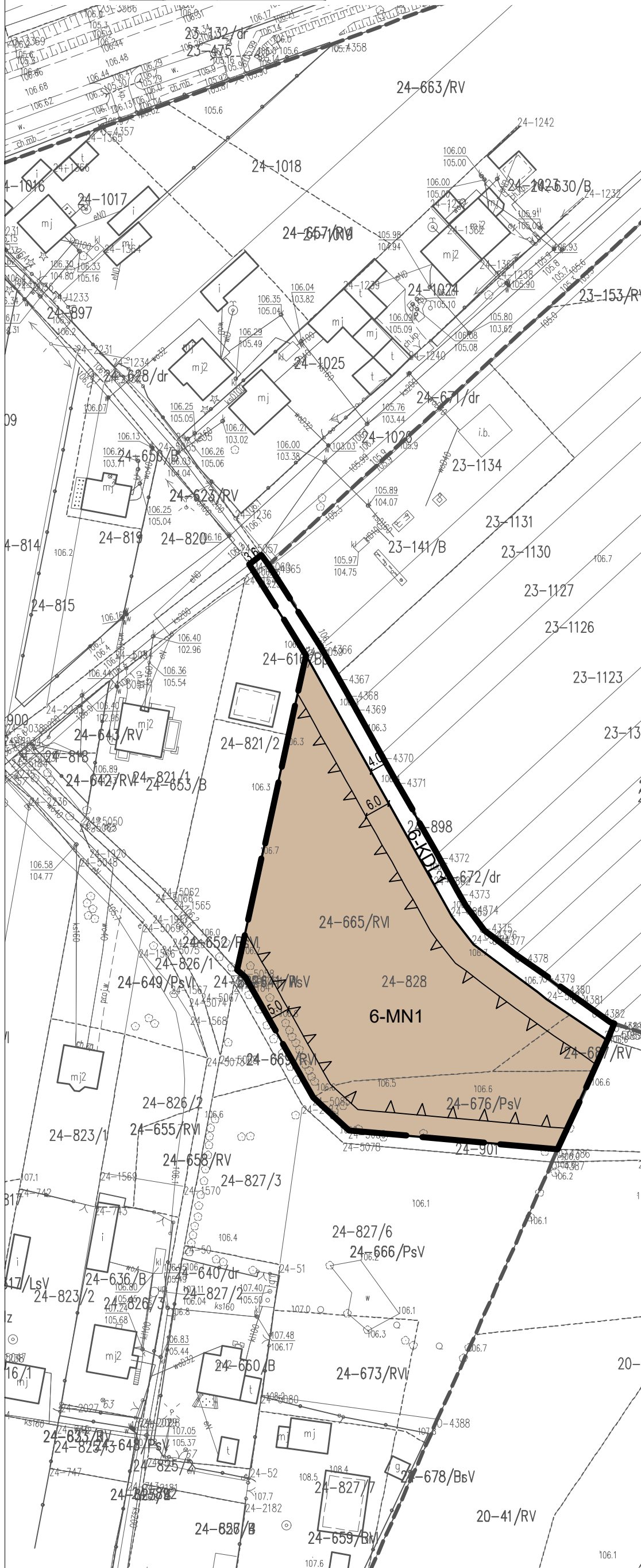


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 6 - OBSZAR 6
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2021 R.



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

granica obszaru objętego planem miejscowym



- tereny mieszkaniowo-usługowe
- ważniejsze ciekі wodne
- drogi krajowe

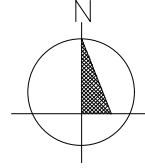
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- odległości w metrach
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej

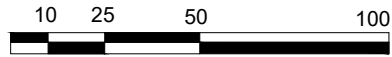


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH OBSZARÓW WSI OSTRÓWEK, GMINA ŁOCHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 7 - OBSZAR 7
DO UCHWAŁY NR XXXVII/258/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2021 R.



SKALA 1:1000



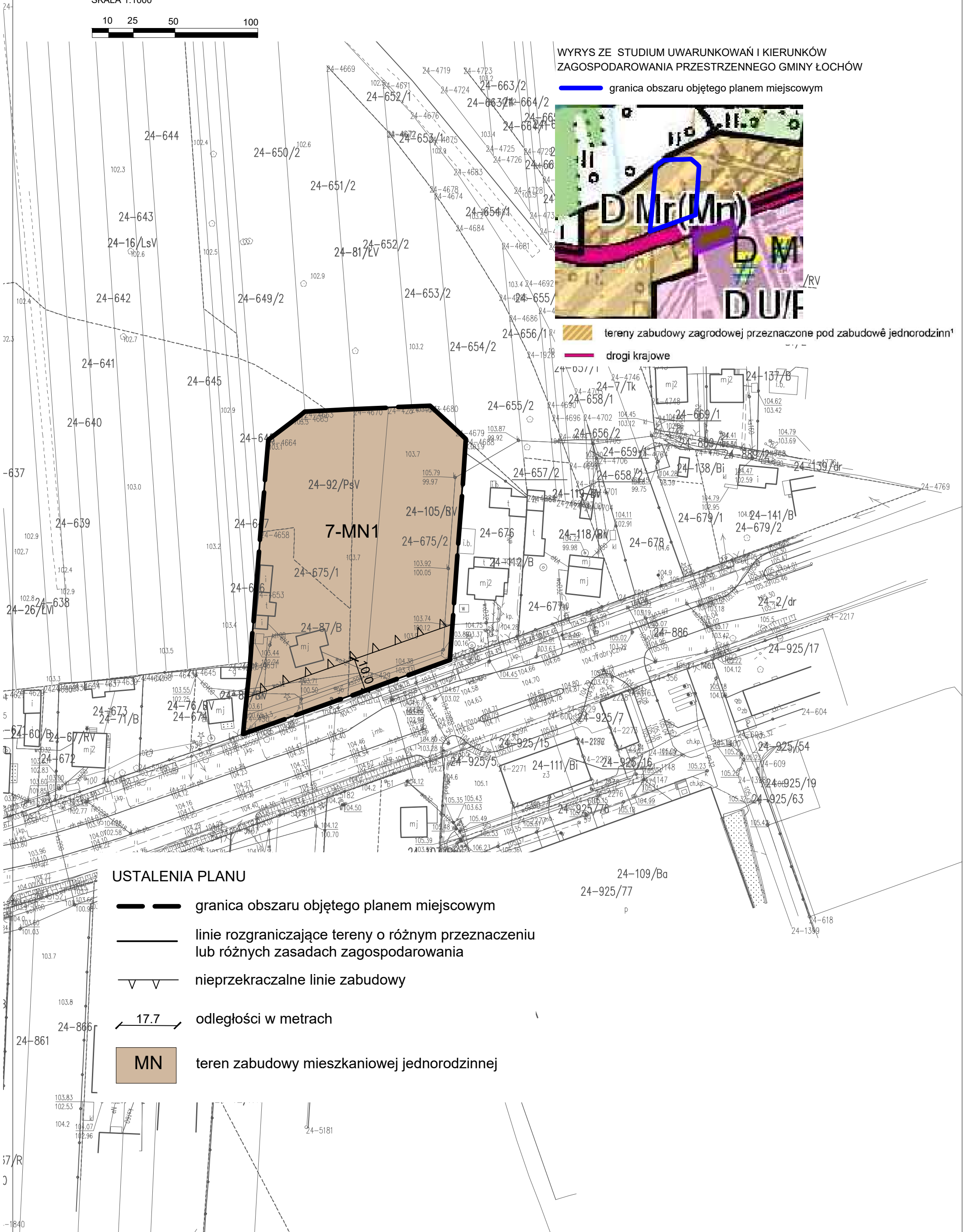
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW

— granica obszaru objętego planem miejscowym



▨ tereny zabudowy zagrodowej przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną

— drogi krajowe



USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 17.7 — odległości w metrach
- ▨ MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Rada Miejska w Łochowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) Burmistrz Łochowa ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łochowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 03.02.2021 r. do 26.02.2021 roku, a w dniu 17.02.2021 roku została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 15.03.2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miejska w Łochowie stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów złożono jedną uwagę, które nie została uwzględniona przez Burmistrza Łochowa.

§ 3. Rada Miejska w Łochowie nie uwzględnia złożonej uwagi. Uwaga dotyczy przekształcenia całej działki ewid. nr 284 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa działka jest położona w ramach „obszaru 2” i w liniach rozgraniczających terenów: 2-KDL1, 2-MN1, 2-RM1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów wskazuje na przedmiotowej działce następujące kierunki rozwoju przestrzennego: DMn - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna, DMr - rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa. Wskazane w planie przeznaczenia terenu stanowią kontynuację wytycznych ww. studium i są z nim niesprzeczne. Ustalenie dla całej działki przeznaczenia terenu jako teren zabudowy jednorodzinnej byłby sprzeczne ze ww. studium. W związku z czym uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XXXVII/258/2021
Rady Miejskiej w Łochowie
z dnia 28 kwietnia 2021 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów, Rada Miejska w Łochowie postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712 r., z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Łochowie, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Łochowie.